

福岡広域都市計画地区計画の変更（古賀市決定）

都市計画病院・千鳥地区地区計画を廃止する。

理 由

この地域は古賀市都市計画マスタープランにおいて、快適な住環境の保全・形成を進めていく地域に位置付けられている。

当地区は、市街化区域に隣接し、個々の開発許可により第一種低層住居専用地域並みの良好な住環境が整備された地区と、学校施設等の公共施設が立ち並ぶ第一種中高層住居専用地域並みの環境が調和した地区であり、現状の市街地環境を保全するため、第一種低層住居専用地域並み、第一種中高層住居専用地域並みの2地区に分けた計11.5haの地区計画が平成24年に策定された。

今回、当地区の良好な市街地環境を維持・保全するため市街化区域編入を目指すにあたり、第一種中高層住居専用地域並みの地区整備計画を策定した区域については、第一種中高層住居専用地域の用途地域を指定することで現在の土地利用制限の効果が維持されるため、地区整備計画による建築物等の用途制限等を解除する。

また、第一種低層住居専用地域並みの地区整備計画を策定した区域については、第一種低層住居専用地域の用途地域を指定し、引き続き周辺の低層住居と調和を保ちつつ、既存の低層住居の建替え等に支障がない土地利用規制を図る建築制限を行うことで現在の土地利用制限の効果が維持されるため、地区整備計画による建築物等の用途制限等を解除する。

以上の理由により、当該地区計画による区域の整備・開発及び保全に関する方針と地区整備計画は、想定される用途地域の指定により目的性・効果が維持されることから、本地区区計画を廃止するものである。

(参考) 旧計画書：福岡広域都市計画病院・千鳥地区地区計画

名 称		病院・千鳥地区地区計画		
位 置		古賀市千鳥3丁目、久保字千鳥の各一部		
面 積		約11.5ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区区は、古賀駅から約1.7km、千鳥駅から約0.9kmという地点に位置し、既存宅地制度などを活用し形成された地区であり、現在、比較的良好な住宅市街地を形成している。 そこで、本計画では、地区の特性に応じた土地利用と建築物等に関するルールを定め、現在の良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。		
	土地利用の方針	本地区区は、既に形成されている低層住宅市街地の均衡ある土地利用を基本としつつ、公共施設が立地されている地区を区分し、良好な住環境の維持・増進を図る。 1 A地区：戸建住宅が立地する良好な低層住宅地の街並み形成を図る。 2 B地区：学校施設、福祉施設等の中層建築物の街並み形成を図る。		
	建築物等の整備方針	良好な低層住宅地の環境を形成するとともに、周辺と調和した中層建築物の環境を形成するため、建築物等の用途、容積率、建ぺい率、高さの限度、敷地面積の最低限度を行い、隣接する地域と調和する環境の形成を図る。		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約2.8ha	約8.7ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	この地区内に建築できる建築物は、建築基準法（昭和25年法律201号（以下、この表において「法」という）別表第2（い）項に掲げる建築物。	
		容積率の最高限度	10分の8	10分の20
		建ぺい率の最高限度	10分の5	10分の6
		敷地面積の最低限度	165㎡	—
建築物等の高さの最高限度	10m	—		

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」